

Ottobrunn

# Moderne, vermietete Familienwohnung mit hochwertiger Ausstattung in Ottobrunn

Objektnummer: 26236024



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 26236024       |
| Wohnfläche   | ca. 112,09 m²  |
| Etage        | 2              |
| Zimmer       | 4              |
| Schlafzimmer | 3              |
| Badezimmer   | 2              |
| Baujahr      | 2009           |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 795.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 18.36 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2033     | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2009          |

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete, hochwertig ausgestattete Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einem angenehmen Wohnambiente. Helle Räume schaffen ein Zuhause, das sowohl für Familien als auch für Paare mit gehobenen Ansprüchen ideal geeignet ist. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die hochwertige Verarbeitung ins Auge. In sämtlichen Wohnräumen wurden elegante Natursteinböden verlegt. Diese verleihen der Wohnung nicht nur eine exklusive Optik, sondern sorgen auch für eine langlebige und pflegeleichte Wohnqualität.

Die bereits vorhandene Einbauküche ist mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Sie bietet ideale Voraussetzungen für den sofortigen Einzug und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Besonders attraktiv sind die französischen Balkone im Wohnzimmer, Kinderzimmer sowie im Elternschlafzimmer, die den Wohnräumen zusätzliche Helligkeit verleihen und ein großzügiges Raumgefühl schaffen.

Ein besonderes Highlight stellen die beiden Badezimmer dar. Das großzügige Hauptbad verfügt über eine komfortable Eckbadewanne und bietet ausreichend Platz für entspannte Wellnessmomente. Ergänzt wird dieses durch ein zweites Badezimmer mit Dusche, wodurch insbesondere Familien oder Gäste von einem hohen Maß an Komfort profitieren.

Der große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als sonniger Rückzugsort, gemütlicher Essbereich oder grüne Oase. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, den Balkon bei Bedarf zu einem Wintergarten auszubauen und dadurch zusätzlichen, ganzjährig nutzbaren Wohnraum zu schaffen.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze in der Tiefgarage, die komfortables und sicheres Parken ermöglichen. Auch energetisch ist die Immobilie bestens für die Zukunft aufgestellt. Auf dem Dach befindet sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, deren erzeugter Strom für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt wird.

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, großzügigen Wohnkomfort und moderne Energietechnik zu einem attraktiven Gesamtpaket. Sie bietet beste Voraussetzungen für ein stilvolles und zukunftsorientiertes Wohnen in angenehmer Wohnlage.

Gerne öffnen wir Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause.

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## **Ausstattung und Details**

- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit physischen Regulatoren
- Natursteinböden in der ganzen Wohnung (Fliese hellbeige mit braunen Spots)
- Einbauküche mit Geräten
- Großes Badezimmer mit Eck-Badewanne
- Kleines Badezimmer mit Dusche
- Großer Balkon, kann zum Wintergarten umgebaut werden
- französische Balkone im Wohnzimmer, Kinderzimmer und Elternschlafzimmer
- 2 TG-Stellplätze
- Gartennutzung
- PV-Anlage 40KW auf dem Dach, wird für die Wärmepumpe genutzt
- Die Wohnung ist derzeit vermietet

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## Alles zum Standort

Mit ca. 22.000 Einwohnern zählt Ottobrunn zu den größeren Gemeinden im Landkreis München und verfügt deshalb über ein entsprechendes Wirtschaftspotential. Die verkehrsgünstige Lage unweit der Autobahn München-Salzburg führte unter anderem zur Ansiedlung des Luft- und Raumfahrt-Unternehmens MBB /Airbus.

Die Bushaltestellen des MVV bieten Direktanschluss zur S-Bahn oder zur U-Bahn Neuperlach-Süd. Mit dem Auto erreicht man in ca. 25 Minuten das Zentrum Münchens bequem über die A8.

Kurze Wege und eine Infrastruktur, die man als ideal bezeichnen kann, sind die typischen Merkmale von Ottobrunn. Der Ortskern bietet im Wohngebiet zwischen der Putzbrunner-, der Otto- und der Rosenheimer Landstraße alle Einkaufsmöglichkeiten sowie einladende Restaurants und Cafés. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Banken, und vieles mehr gewährleisten eine optimale Versorgung, mit dem KWA (Kuratorium Wohnen im Alter) auch fürs Wohnen und die Pflege im Alter. Zahlreiche Sportstätten runden das Angebot ab.

Das Phönix-Erlebnisbad mit Saunawelt und Wellnessbereich sorgt für ganzjährigen Badespaß. Der aus dem ehemaligen Flugplatz entstandene angrenzende Landschaftspark lädt zum Spaziergehen und vielen sportlichen Tätigkeiten ein und das nahegelegene Umland zu ausgedehnten Fahrradtouren.

Wer sich für Kultur und Film interessiert, wird bei den Theatervorstellungen und Konzertangeboten des Wolf-Ferrari-Hauses, dem Ausstellungsangebot der Galerie „Treffpunkt Kunst“ sowie dem „König Otto von Griechenland-Museum“ im Rathaus oder im Kino auf seine Kosten kommen.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zu den Alpen, dem Schliersee, dem Tegernsee und dem bekannten Chiemsee.



**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26236024 - 85521 Ottobrunn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Silvia Zangl**

---

**Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn**

**Tel.: +49 89 - 95 87 84 61**

**E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**